Département de LOZÈRE

Commune
De FONTANES

Modification n°5 approuvée du P.L.U.
Pièce n°3 : règlement

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT 48
A. LANGE	Direction animation H & D 48
L. VANEL	Urbaniste Chargé d'Opérations H & D 48
L. ROCHER	Urbaniste Cartographe H & D 48

PRÉAMBULE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 6 titres :

Titre I	Dispositions générales
Titre II	Dispositions applicables aux zones urbaines
Titre III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
Titre IV	Dispositions applicables aux zones agricoles
Titre V	Dispositions applicables aux zones naturelles
Titre VI	Annexes

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture des dispositions générales ;
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain ;

Eventuellement
- lecture d'autres documents (planches de servitude) pouvant avoir une influence sur la constructibilité du terrain ;
- lecture des textes législatifs reproduits en annexe ;
- lecture de l'explication graphique de l'article des différentes zones intitulées « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

TITRE I

-DISPOSITIONS GÉNÉRALES-

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Fontanes.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.
   - R.111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
   - R.111-4 : Desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
   - R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ;
   - R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2- Les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3- Les périmètres visés à l'article R.123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4- Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6, L.131-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5- L'article L.421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

6- Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique au présent dossier.

7- Les principes de la loi n° 85-30 relative au développement et à la protection de la montagne.

8- Les principes de la loi n°86-02 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles, et zones agricoles :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
    - Zone UA
    - Zone UB

- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques grâce à un sigle « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
    - Zone AUo
    - Zone AUf
    - Zone AUf hnt
    - Zone AUf hnr
    - Zone AUf hntr

- Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :
    - Zone Ac
    - Zone An

- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elles sont regroupées au titre V du présent règlement :
    - Zone N

- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.
Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou la déclaration préalable ne peuvent être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L.441-1, L.442-1 et L.443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. rendu public ou approuvé :

1- **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable conformément à la réforme du permis de construire.

2- **Les campings et le stationnement des caravanes** sont réglementés (article R.443-1à R.443-16).
   a) Le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
   b) L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

3- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R.444-1 à R. 444-4).

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I- ZONES URBAINES

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie – eau - assainissement collectif quand il existe - électricité et équipements communaux).

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- de l'existence de risques,
- etc…….

La zone UA

Zone destinée principalement à l'habitat dans le centre ancien de la commune dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités.
Cette zone est desservie par les réseaux (d'eau potable, électrique et de télécommunication), et partiellement concernée par l'assainissement collectif.

La zone UB

Zone concernant l'extension de la zone UA destinée principalement à l'habitat dans laquelle peuvent s'implanter également certaines activités. Cette zone est desservie par les réseaux (d'eau potable, électrique et de télécommunication), et intégralement concernée par l'assainissement autonome.

II- ZONES A URBANISER

Rappels : article R.123-6 : « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseau d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local de l'urbanisme. »

Il s'agit de zones naturelles non équipées mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Pour être ouvertes à l'urbanisation, certaines zones nécessiteront une modification ou révision du PLU, d'autres seront ouvertes au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone AUo

La zone Auo est une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitation. La zone Auo sera divisée en 2 secteurs : Auo1 et Auo2.

Pour les secteurs Auo1, ces constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour les secteurs Auo2, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

La zone AUf

Zone d'urbanisation future dont l'ouverture est soumise à modification ou révision du P.L.U.

La zone AUf hn

Zone d'urbanisation future dont l'ouverture est soumise à modification ou révision du P.L.U. dans le cadre de la procédure particulière de hameau nouveau intégré dans son environnement.

III- ZONES AGRICOLES

Zone recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

La zone An

Zone agricole naturelle présentant un potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager et où la construction de nouveaux bâtiments d'élevage est interdite.

La zone Ac

Zone agricole naturelle qui peut aussi présenter un potentiel agronomique, biologique ou économique mais où la construction de nouveaux bâtiments d'élevage est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones A (An et Ac). Celles nécessaires à l'exploitation agricole sont donc seulement autorisées en zone Ac.

IV- ZONES NATURELLES

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt; notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant. La gestion de boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. Cette protection n'empêche pas la gestion forestière et/ou agricole réfléchie de ces espaces. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.

- **des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés à protéger** pour assurer la préservation de la singularité de la commune et de chaque village et pour maintenir certaines ambiances paysagères.

TITRE II

-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES-

II.I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspond au noyau ancien des quatre bourgs les plus importants : Fontanes, Sinzelles, Chaussenilles et Faveyrolles. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme sera donc de renforcer ces noyaux existants, en cherchant notamment à préserver la morphologie urbaine de ces villages.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage commercial supérieures à 500 m² de SHON,
- les constructions à usage artisanal supérieures à 300 m² de SHON,
- les constructions à usage industriel,
- les terrains de caravanes,
- le stationnement des caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles,
- les éoliennes,
- les aires d'accueil des gens du voyages,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les villages de vacances soumis ou non à procédure UTN,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport ouverts au public,
- le dépôt de véhicule,
- l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition de ne pas générer de nuisances ou de risques supplémentaires pour le village.
- les constructions neuves à usage agricole et leurs annexes (silos…) uniquement si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation déjà existante, si elles sont liées à l'activité du pétitionnaire et sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur, de leur intégration architecturale au site bâti et naturel environnant et si la situation de l'exploitation ne permet pas une implantation dans un autre secteur et notamment en zone A.

Section 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Compte tenu de l'étendue des zones UA et des conclusions du schéma communal d'assainissement approuvé en avril 2010, l'assainissement en zone UA peut être collectif ou autonome.
Ainsi lorsqu'un réseau collectif existe, toute nouvelle création de logement devra être raccordée à ce réseau. Dans les autres cas, un ANC répondant aux normes en vigueur devra être installé.
Dans les zones UA identifiées dans le schéma communal d'assainissement comme zone future d'assainissement collectif et dans l'attente de la création du réseau collectif, un assainissement autonome pourra être accordé pour toutes constructions ou transformations d'usage.
Dans la zone UA de Faveyrolles, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur et aux configurations géographique et géologique du site. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

S'il y a création d'un assainissement collectif, chaque construction disposant d'un assainissement individuel, devra se raccorder au réseau collectif.
Le traitement des eaux usées non domestiques doit être assuré conformément aux normes et réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télécommunications :

Dans toute la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sinon l'installation devra être la plus discrète possible.

Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Dans la zone UA de Faveyrolles, un terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur et aux configurations géographique et géologique du site, tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation devra se faire ou non à l'alignement du domaine public et devra respecter le type d'implantation moyenne constatée dans le secteur concerné.
Le long de toutes les voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.
Le pétitionnaire devra démontrer le bien-fondé du choix de l'implantation de la construction. Pour cela, il lui est conseillé de produire le plan de masse du projet comportant les bâtiments existants sur les parcelles voisines avec leur implantation précise, les voies et cheminements les plus proches, les espaces publics de proximité et tous éléments intéressant le terrain (plantations, murs, reliefs particuliers…)

Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative. Dans le cas où ils ne sont pas implantés sur cette limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les annexes et bâtiments de faible importance devront être accolés aux bâtiments existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être implantés en limite séparative et intégrés autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :
- à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de luttes contre l'incendie,
- à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

Article UA9 : Emprise au sol
Non réglementé.

Article UA10 : Hauteur des constructions
La hauteur des constructions prises à l'égout du toit doit être adaptée à celle des bâtiments voisins. La hauteur des constructions pourra être au maximum de 12 mètres (R+2+comble), la hauteur minimale ne doit pas être inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas.
Le pétitionnaire devra démontrer le bien-fondé du choix de hauteur de la construction. Pour cela, il lui est conseillé de produire un développer des façades présentant les hauteurs des bâtiments voisins.
Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA11 : Aspect extérieur
L'implantation sera choisie de façon à limiter les mouvements de terrain. L'orientation des faîtages sera choisie en fonction de celles des bâtiments existants alentour et en fonction des courbes de niveau.

1. Les volumes
Elles seront parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes seront toujours de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière. Les fractionnements seront évités à l'exception des L ou des T, les décrochements et accidents de toitures sont prohibés.

2. Les façades :
Les façades seront de préférence soit en pierre de granit laissée apparente à condition que les jointoiements soient réalisés au nu de la pierre dans la teinte de celle-ci et que les joints soient inférieurs à 1cm, soit en parpaings ou autres matériaux crépis dans un ton gris moyen à gris ocre rappelant le granit. Les crépis blancs ou clairs sont interdits.
Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées) ordonnancées et si possibles rares en pignons. Les volets seront réalisés de préférence de manière traditionnelle sur cadre. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

3. Les toitures :
Les toits sont impérativement à deux pentes symétriques comprises entre 30 et 35% et couvertes de tuiles rondes rouges de préférence.

Les cheminées devront se situer près du faîtage ou à l'aplomb du pignon. Leur section ne sera pas inférieure à 40x60 cm ; elles seront crépies dans le ton de la maison.
Les débords de toit seront limités.

4. Les clôtures et murets :

Les parcelles sont fréquemment closes de murs de granit composés de grosses pierres plus ou moins bien appareillées le plus souvent sans joint. Ces murs jouxtent fréquemment les corps de bâtiment qu'ils prolongent. Leur hauteur varie de 0.50 à 1.50m (soutènement dans ce dernier cas).

Il serait souhaitable qu'à l'occasion de constructions neuves les murs anciens soient réhabilités et reconstruits. Si les murs neufs doivent être édifiés, il serait souhaitable qu'ils soient composés de pierres de granit appareillées sans joint d'une hauteur de 0.50 à 1.00m sans adjonction supplémentaire de grillage ou bois.
Dans les zones denses et moins minérales, les clôtures pourront largement faire appel également au bois et aux végétaux. Elles seront néanmoins toujours discrètes.

Article UA12 : Stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra être assuré sur la propriété supportant le projet ou sur un autre terrain distant de moins de 50 mètres.
Il sera notamment exigé :

- activité : une place par 33 m² de S.H.O.N pour les services, les commerces, les bureaux et les activités (artisanat),
- hôtel : 1 place par chambre,
- hôtel/restaurant : 2 places par chambre,
- restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Aucune place n'est requise pour les constructions à usage d'habitation.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol au regard de la densité existante des zones UA et cela afin de la favoriser.

II.II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond pour l'essentiel aux secteurs d'extension récents. L'urbanisation s'y est développée de manière moins ordonnée sur des parcelles de superficie variable, sans règles d'implantation particulières notamment par rapport à l'alignement. La zone UB correspond aussi aux terrains nouvellement ouverts à l'urbanisation.
La zone UB est également caractérisée par la présence de quelques installations agricoles qu'il convient de préserver en admettant notamment des extensions ou installations nouvelles.
Les dispositions retenues doivent permettre une utilisation optimale des terrains.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel, (ICPE soumis à déclaration ou à autorisation)
- les terrains de caravanes,
- le stationnement des caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles,
- les éoliennes,
- les aires d'accueil des gens du voyages,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- Les extensions d'activités existantes non compatibles avec la vocation générale d'habitat de la zone dans la mesure où l'extension est motivée par un besoin d'évolution de l'activité ainsi que les implantations agricoles nouvelles liées à l'activité du pétitionnaire sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur, de leur intégration architecturale au site bâti et naturel environnant et si la situation de l'exploitation ne permet pas une implantation dans un autre secteur, notamment en zone Ac,
- les villages de vacances soumis ou non à procédure UTN,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport ouverts au public,
- les constructions neuves à usage agricole et leurs annexes (silos…) uniquement si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation déjà existante, si elles sont liées à l'activité du pétitionnaire et sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur, de leur intégration architecturale au site bâti et naturel environnant et si la situation de l'exploitation ne permet pas une implantation dans un autre secteur et notamment en zone A

Section 2 : CONDTIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

Article UB4: Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2-1. Eaux usées

Compte tenu de l'étendue des zones UB et des conclusions du schéma communal d'assainissement approuvé en avril 2010, l'assainissement en zone UB est autonome.

Une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur et aux configurations géographique et géologique du site en s'appuyant par exemple d'une étude pédologique.

Toutefois, si un réseau d'assainissement collectif est créé le pétitionnaire devra obligatoirement s'y raccorder.

2-2. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux de distribution en énergie électrique et de télécommunications

Dans toute la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunications seront établis en souterrain, sinon l'installation devra être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou opérations groupées seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article UB5: Caractéristiques des terrains

Un terrain pour être constructible doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme aux normes et aux réglementations en vigueur.

Article UB6: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation de la construction doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti environnant.

Le pétitionnaire devra démontrer le bien-fondé du choix de l'implantation de la construction. Pour cela, il lui est conseillé de produire le plan de masse du projet comportant les bâtiments existants sur les parcelles voisines avec leur implantation précise, les voies et cheminements les plus proches, les espaces publics de proximité et tous éléments intéressant le terrain (plantations, murs, reliefs particuliers…)

Article UB7: Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article UB8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.
En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie.
- à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

Article UB9: Emprise au sol
Non réglementé.

Article UB10: Hauteur des constructions
La hauteur des constructions prises à l'égout du toit à l'exception des bâtiments techniques agricoles et des ouvrages techniques des services publics ne doit pas excéder 12,00 mètres sans dépasser R+2+Combles. Cette hauteur sera appréciée à partir du terrain naturel avant travaux.
doit être adaptée à celle des bâtiments voisins. La hauteur maximale ne doit pas excéder celle du bâtiment voisin le plus haut, la hauteur minimale ne doit pas être inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas. La hauteur des bâtiments techniques à usage agricole doit assurer leur intégration au paysage bâti ou naturel environnant.

Article UB11: Aspect extérieur
L'implantation sera choisie de façon à limiter les mouvements de terrain. L'orientation des faîtages sera choisie en fonction de celles des bâtiments existants alentour et en fonction des courbes de niveau.

1. **Les volumes :**

Elles seront parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes seront toujours de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière. Les fractionnements seront évités à l'exception des L ou des T, les décrochements et accidents de toitures sont prohibés.

2. **Les façades :**

Les façades seront de préférence soit en pierre de granit laissée apparente à condition que les jointoiements soient réalisés au nu de la pierre dans la teinte de celle-ci et que les joints soient inférieurs à 1cm, soit en parpaings ou autres matériaux crépis dans un ton gris moyen à gris ocre rappelant le granit. Les crépis blancs ou clairs sont interdits.
Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées) ordonnancées et si possibles rares en pignons. Les volets seront réalisés de préférence de manière traditionnelle sur cadre. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

3. **Les toitures :**

Les toits sont impérativement à deux pentes symétriques comprises entre 30 et 35% et couvertes de tuiles rondes rouges de préférence.

Les cheminées devront se situer près du faîtage ou à l'aplomb du pignon. Leur section ne sera pas inférieure à 40x60 cm ; elles seront crépies dans le ton de la maison.
Les débords de toit seront limités.

4. Les clôtures et murets :

Les parcelles sont fréquemment closes de murs de granit composés de grosses pierres plus ou moins bien appareillées le plus souvent sans joint. Ces murs jouxtent fréquemment les corps de bâtiment qu'ils prolongent. Leur hauteur varie de 0.50 à 1.50m (soutènement dans ce dernier cas).

Il serait souhaitable qu'à l'occasion de constructions neuves les murs anciens soient réhabilités et reconstruits. Si les murs neufs doivent être édifiés, il serait souhaitable qu'ils soient composés de pierres de granit appareillées sans joint d'une hauteur de 0.50 à 1.00m sans adjonction supplémentaire de grillage ou bois.
Dans les zones denses et moins minérales, les clôtures pourront largement faire appel également au bois et aux végétaux. Elles seront néanmoins toujours discrètes.

Article UB12: Stationnement
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques. Il devra être assuré sur la propriété supportant le projet ou sur un autre terrain distant de moins de 50 mètres. Il sera notamment exigé :

- une place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- activité : une place par 33 m² de S.H.O.N pour les services, les commerces, les bureaux et les activités (artisanat),
- hôtel : 1 place par chambre,
- hôtel/restaurant : 2 places par chambre,
- restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

Article UB13: Espaces libres et plantations
Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.
Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

Section 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 : Possibilités maximales d'occupation du sol
Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40. Il n'est pas applicable aux constructions à usage agricole autorisées dans la zone, ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Le dépassement du COS est autorisé sans limite :

- pour l'aménagement des bâtiments existants sans modification de leur volume initial,
- pour la mise aux normes minimales d'habitabilité des logements existants.

TITRE III

-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER-

III.I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

La zone AUf est une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitat. Ces constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagements d'ensembles.

Toutes les zones AUf ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sous forme d'opérations d'ensembles et par modification ou révision du PLU. Le seuil minimum de 5000 mètres carré par opération, fixé relativement bas afin de ne pas pénaliser les lotisseurs permettra de réaliser l'urbanisation des zones par le biais d'opérations restant à l'échelle de la commune de Fontanes. Une densité minimale de 5 logements à l'hectare doit éviter un morcellement trop important des sites, permettre d'assurer une certaine cohérence avec l'urbanisation existante et répondre au principe général d'usage économe de l'espace.

Pour chacune des zones AUf, un traitement particulièrement soigné des opérations comprenant à la fois l'implantation et l'architecture des constructions qui y seront édifiées, le traitement de leurs abords et les voies de circulation interne et externe à la zone … devra être la règle compte tenu de la qualité et de la sensibilité paysagère des sites d'accueil.

Toutefois conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, et compte tenu de l'ouverture réelle des zones sous-tendue à la modification et à la révision du PLU, seuls les articles 6 et 7 du règlement des zones AUf sont développés ci-après :

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sans Objet.

Article AUf 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières
Sans Objet.

Section 2 : CONDTIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 3 : Accès et voirie
Sans Objet.

Article AUf 4: Desserte par les réseaux
Sans Objet.

Article AUf 5: Caractéristiques des terrains
Sans Objet.

Article AUf 6: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'environnement bâti proche. Le long des voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article AUf 7: Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article AUf 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans Objet.

Article AUf 9: Emprise au sol
Sans Objet.

Article AUf 10: Hauteur des constructions
Sans Objet.

Article AUf 11: Aspect extérieur
Sans Objet.

Article AUf 12: Stationnement
Sans Objet.

Article AUf 13: Espaces libres et plantations
Sans Objet.

Section 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol
Sans Objet.

III.II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

La zone Auo est une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitation. La zone Auo sera divisée en 2 secteurs : Auo1 et Auo2.

Pour les secteurs Auo1, ces constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour les secteurs Auo2, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Article AUo 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel, (ICPE soumis à déclaration ou à autorisation)
- les terrains de caravanes,
- le stationnement des caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL).
- les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles,
- les éoliennes,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article AUo 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- Les extensions d'activités existantes non compatibles avec la vocation générale d'habitat de la zone dans la mesure où l'extension est motivée par un besoin d'évolution de l'activité ainsi que les implantations agricoles nouvelles liées à l'activité du pétitionnaire sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur, de leur intégration architecturale au site bâti et naturel environnant et si la situation de l'exploitation ne permet pas une implantation dans un autre secteur,
- Les constructions de la zone Auo1 de Sinzelles sont soumises à la réalisation d'un assainissement collectif.
- Les constructions de la zone Auo2 de Sinzelles sont soumises à la réalisation d'un assainissement individuel et compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- Les constructions sur la zone Auo1 de Chaussenilles seront urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions de la zone Auo2 de Chaussenilles sont soumises à la réalisation d'un assainissement individuel et compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- Les constructions de la zone Auo2 de Faveyrolles sont soumises à la réalisation d'un assainissement individuel et compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

Section 2 : CONDTIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

Article AUo 4: Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2-1. Eaux usées

Les zones Auo1 de Fontanes et de Chaussenilles sont concernées par un dispositif d'assainissement autonome. La zone AUo1 de Sinzelles est concernée par un dispositif d'assainissement collectif.
Toutes les zones AUo2 sont concernées par des dispositifs d'assainissement individuels.

2-2. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux de distribution en énergie électrique et de télécommunications

Dans toute la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunications seront établis en souterrain, sinon l'installation devra être la plus discrète possible.
Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou opérations groupées seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

Article AUo 5: Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AUo 6: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation de la construction doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti environnant.
Pour la zone Auo1 de Chaussenilles l'implantation des constructions devra se faire au plus près de la voie communale et en aucun cas à moins de 10 m du CD 126.
Pour la zone Auo2 de Faveyrolles, une bande de 100 mètres à partir du rivage du Lac devra être conservée. Les constructions devront être implantées de manière à préserver la vue du lac de Naussac.

Article AUo 7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article AUo 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.
En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie.
- à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

Article AUo 9: Emprise au sol
Non réglementé.

Article AUo 10: Hauteur des constructions
La hauteur des constructions prises à l'égout du toit à l'exception des bâtiments techniques agricoles et des ouvrages techniques des services publics ne doit pas excéder 7,00 mètres sans dépasser R+1+Combles. Cette hauteur sera appréciée à partir du terrain naturel avant travaux et doit être adaptée à celle des bâtiments voisins. La hauteur maximale ne doit pas excéder celle du bâtiment voisin le plus haut, la hauteur minimale ne doit pas être inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas. La hauteur des bâtiments techniques à usage agricole doit assurer leur intégration au paysage bâti ou naturel environnant.

Article AUo 11: Aspect extérieur
L'implantation sera choisie de façon à limiter les mouvements de terrain. L'orientation des faîtages sera choisie en fonction de celles des bâtiments existants alentour et en fonction des courbes de niveau.

1. Les volumes
Elles seront parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes seront toujours de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière. Les fractionnements seront évités à l'exception des L ou des T, les décrochements et accidents de toitures sont prohibés.

2. Les façades :
Les façades seront de préférence soit en pierre de granit laissée apparente à condition que les jointoiements soient réalisés au nu de la pierre dans la teinte de celle-ci et que les joints soient inférieurs à 1cm, soit en parpaings ou autres matériaux crépis dans un ton gris moyen à gris ocre rappelant le granit. Les crépis blancs ou clairs sont interdits.
Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées) ordonnancées et si possibles rares en pignons. Les volets seront réalisés de préférence de manière traditionnelle sur cadre. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

3. Les toitures :
Les toits sont impérativement à deux pentes symétriques comprises entre 30 et 35% et couvertes de tuiles rondes rouges de préférence.
Les cheminées devront se situer près du faîtage ou à l'aplomb du pignon. Leur section ne sera pas inférieure à 40x60 cm ; elles seront crépies dans le ton de la maison.
Les débords de toit seront limités.

4. Les clôtures et murets :

Les parcelles sont fréquemment closes de murs de granit composés de grosses pierres plus ou moins bien appareillées le plus souvent sans joint. Ces murs jouxtent fréquemment les corps de bâtiment qu'ils prolongent. Leur hauteur varie de 0.50 à 1.50m (soutènement dans ce dernier cas).

Il serait souhaitable qu'à l'occasion de constructions neuves les murs anciens soient réhabilités et reconstruits. Si les murs neufs doivent être édifiés, il serait souhaitable qu'ils soient composés de pierres de granit appareillées sans joint d'une hauteur de 0.50 à 1.00m sans adjonction supplémentaire de grillage ou bois.
Dans les zones denses et moins minérales, les clôtures pourront largement faire appel également au bois et aux végétaux. Elles seront néanmoins toujours discrètes.

Article AUo 12: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques. Il devra être assuré sur la propriété supportant le projet ou sur un autre terrain distant de moins de 50 mètres. Il sera notamment exigé une place par logement pour les constructions à usage d'habitation,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

Article AUo 13: Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

Pour la partie de la zone AUo de Chaussenilles située entre le CD 126 et la voie communale, une haie végétale constituée d'arbres et arbustes d'essences locales devra être mise en place pour favoriser l'intégration paysagère de la zone car elle constituera la nouvelle entrée du village.

Section 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40. Il n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Le dépassement du COS est autorisé sans limite :

- pour l'aménagement des bâtiments existants sans modification de leur volume initial,
- pour la mise aux normes minimales d'habitabilité des logements existants.

III.III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU hn

La zone AU hn du plan local d'urbanisme est une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme de **h**ameau **n**ouveau (hn) intégré à l'environnement. Elle est située dans la zone en bordure du lac du barrage de Naussac, entre la ferme de Chabanette et le village de Faveyrolles.

Elle est susceptible d'accueillir des constructions à usage d'habitat **r**ésidentiel (AU hn**r**), d'habitat **t**ouristique et autres activités se rapportant au tourisme (AU hn**t**), ou les deux (AU hntr).

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone AU hn nécessitera une modification ou une révision simplifiée du plan local d'urbanisme qui, compte tenu des enjeux paysagers forts de ce secteur (espaces proches du rivage), devra s'appuyer sur des relevés, études, schémas, plans et tout autres documents nécessaires ; suffisamment précis et détaillés pour juger de la parfaite intégration du projet. Un schéma d'aménagement d'ensemble définissant les conditions d'aménagement de la totalité de la zone devra être établi puis son urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Toutefois conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, et compte tenu de l'ouverture réelle de la zone qui reste sous-tendue à la modification et à la révision du PLU, seuls les articles 6 et 7 du règlement de la zones AUhn sont développés ci-après :

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUhn 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sans Objet.

Article AUhn 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières
Sans Objet.

Section 2 : CONDTIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUhn 3 : Accès et voirie
Sans Objet.

Article AUhn 4: Desserte par les réseaux
Sans Objet.

Article AUhn 5: Caractéristiques des terrains
Sans Objet.

Article AUhn 6: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Le choix de l'implantation des constructions doit être fait dans le but de réaliser la meilleure intégration possible au site. En ce sens, l'implantation des constructions reste libre dans l'attente des conclusions du schéma d'aménagement d'ensemble.

Article AUhn 7: Implantation par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article AUhn 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans Objet.

Article AUhn 9: Emprise au sol
Sans Objet.

Article AUhn 10: Hauteur des constructions
Sans Objet.

Article AUhn 11: Aspect extérieur
Sans Objet.

Article AUhn 12: Stationnement
Sans Objet.

Article AUhn 13: Espaces libres et plantations
Sans Objet.

Section 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUhn14 : Possibilités maximales d'occupation du sol
Sans Objet.

TITRE IV

-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES-

IV.I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A C

La zone Ac du plan local d'urbanisme est une zone naturelle non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole mais la construction de nouveaux bâtiments d'élevage y est autorisée. .

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ac1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites toutes les occupations, utilisations du sol à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Article Ac2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des autorisations particulières
Les campings à la ferme, les chambres d'hôtes, les fermes auberges à condition d'être implantés à proximité de l'habitation du chef d'exploitation et liés à l'activité agricole.

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ac3 : Accès et voirie
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Article Ac4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence d'un tel réseau, les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenues devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2. Assainissement

2-1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé
Le traitement des eaux usées non domestiques doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

2-2. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. 3- Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements électriques et téléphoniques seront souterrains. En cas d'impossibilité, les branchements seront les plus discrets possibles.

Article Ac5 : Caractéristiques des terrains
Il n'est pas fixé de règle.

Article Ac6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales.
Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Cependant, la distance entre la construction et l'axe des voies ne peut être inférieure à 3 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension et à l'aménagement des constructions existantes. Cependant, dans ce cas, la distance entre la construction initiale et l'axe de la voie ne doit pas être diminuée.
Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article Ac7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article Ac8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Il n'est pas fixé de règle.

Article Ac9 : Emprise au sol
Il n'est pas fixé de règle.

Article Ac10 : Hauteur des constructions
La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.
La hauteur des bâtiments techniques (silos, etc.) doit permettre leur intégration dans l'environnement.
En cas d'aménagement et d'extension des constructions existantes, les surélévations à plus de 10 mètres à l'égout du toit ne sont possibles que si elles respectent l'architecture locale (volumétrie) et ne dénaturent pas l'aspect du bâtiment local.

Article Ac11 : Aspect extérieur – Clôture
De par sa taille, son implantation, sa volumétrie et son aspect, le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
Tout terrassement nécessaire à l'implantation d'un bâtiment de grand volume sera limité au minimum nécessaire et devra faire l'objet d'un traitement afin qu'il soit intégré au site.
La hauteur des murs de soutènement à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire. La configuration et l'aspect de ces murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent.
Pour les constructions agricoles neuves, tout effet caricatural sera proscrit. Des recommandations sont apportées en annexes.

Article Ac12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article Ac13: Espaces libres et plantations
Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ac14: Coefficient d'occupation du sol
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

IV.II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE An

La zone An du plan local d'urbanisme est une zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est agricole productive et elle joue un rôle important dans la préservation du paysage et de l'environnement. Aussi, à la différence de la zone Ac, elle interdit la plupart des constructions y compris agricoles.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article An1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont aussi interdits le stationnement des caravanes hors bâtiments et remises, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Article An2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des autorisations particulières

L'extension de bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition que l'extension n'excède pas 20% de la SHOB du bâtiment initial existant à la date d'approbation du présent règlement.

- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ainsi que les équipements collectifs sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les abris pour animaux à condition de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article An 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Article An4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence d'un tel réseau, les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenues devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2. Assainissement

2-1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé.

Le traitement des eaux usées non domestiques doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

2-2. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements électriques et téléphoniques seront souterrains. En cas d'impossibilité, les branchements seront les plus discrets possibles.

Article An5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article An6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions doivent s'aligner sur les bâtiments existants et ne peuvent être implantées en bordure des voies et emprises publiques que si elles ne masquent pas la visibilité des usagers de ces voies et ne compromettent pas leur aménagement éventuel.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article An7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article An8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article An9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article An10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder la hauteur des bâtiments existants ou pré-existants sur le terrain.

Les abris pour animaux ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article An11 : Aspect extérieur – Clôture

De par sa taille, son implantation, sa volumétrie et son aspect, le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine et selon.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront s'inspirer des recommandations jointes en annexes au présent règlement.

Article An12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article An13: Espaces libres et plantations
Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article An14: Coefficient d'occupation du sol
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V

-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES-

V.I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger intégralement en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de la proximité d'un élément bâti pour lequel le maintien d'un environnement naturel constitue une mise en valeur.

Section 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

Sont aussi interdits le stationnement des caravanes hors bâtiments et remises, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, et les abris pour animaux.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des autorisations particulières

L'extension de bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition que l'extension n'excède pas 20% de la SHOB du bâtiment initial existant à la date d'approbation du présent règlement.

Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ainsi que les équipements collectifs sous réserve de leur intégration paysagère.

Section 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : Accès et voirie

Pour les occupations et utilisations citées dans l'article N2, le terrain devra être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Tout nouvel accès privé créé ou aménagé devra l'être dans le respect du site en limitant les terrassements.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence d'un tel réseau, les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenues devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2. Assainissement

2-1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé Le traitement des eaux usées non domestiques doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

2-2. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements électriques et téléphoniques seront souterrains. En cas d'impossibilité, les branchements seront les plus discrets possibles.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions doivent s'aligner sur les bâtiments existants et ne peuvent être implantées en bordure des voies et emprises publiques que si elles ne masquent pas la visibilité des usagers de ces voies et ne compromettent pas leur aménagement éventuel.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions ou aménagements seront implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article N10 : Hauteur des constructions

Les aménagements et extensions générant des surélévations ne sont possibles que dans la mesure où elles respectent l'architecture locale (volumétrie) et ne dénaturent pas l'aspect du bâtiment initial.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

Article N11 : Aspect extérieur – Clôture

De par sa taille, son implantation, sa volumétrie et son aspect, le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront s'inspirer des recommandations jointes en annexes au présent règlement.

Article N12 : Stationnement des véhicules
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N13: Espaces libres et plantations
Il n'est pas fixé de règle.

Section 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Anc14: Coefficient d'occupation du sol
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI

-ANNEXES-

ANNEXE 1

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après : .

- la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;
- la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
    - des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
    - des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces on closes situées au rez-de-chaussée ;
    - des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
    - des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

CALCUL DES SURFACES DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE D'UNE CONSTRUCTION

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors œuvre brute et nette.

Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

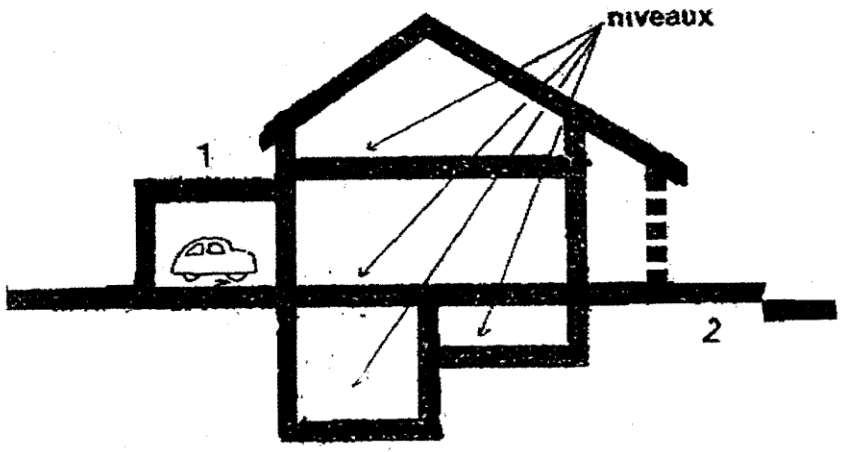
Surface hors œuvre nette

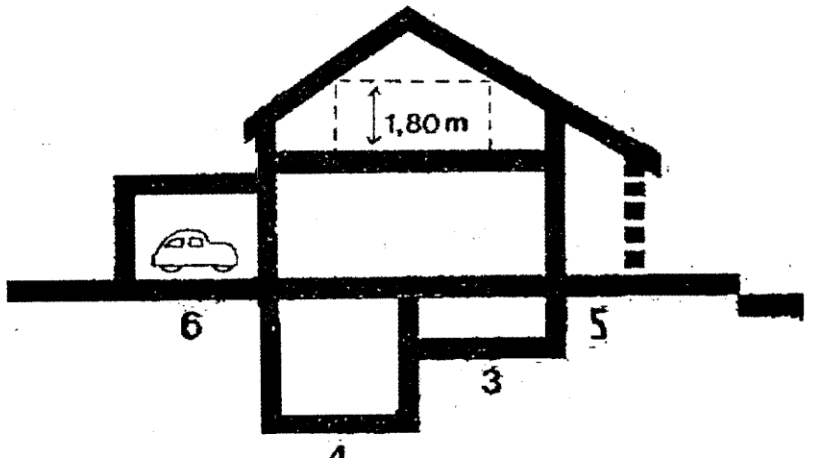
Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
   - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
   - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie, dans la limite d'un maximum de 60 m² pour une maison individuelle (1) ;
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules dans la limite de 40 m² pour une maison individuelle (1) ;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m² par le logement pour hygiène,

de l'Equipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.

(1) les maxima de 60 m² pour sous-sol et 40 m² pour garage ne sont pas cumulatifs.



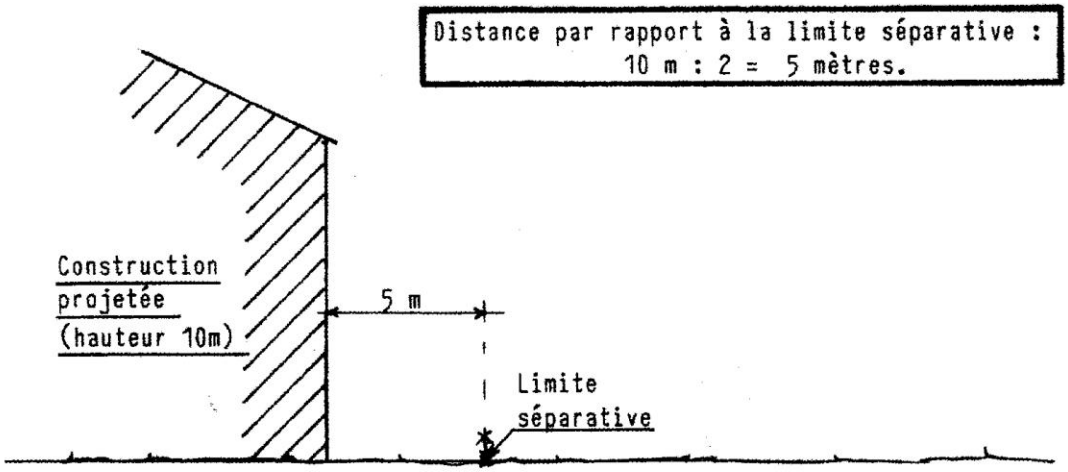


APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES

"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"

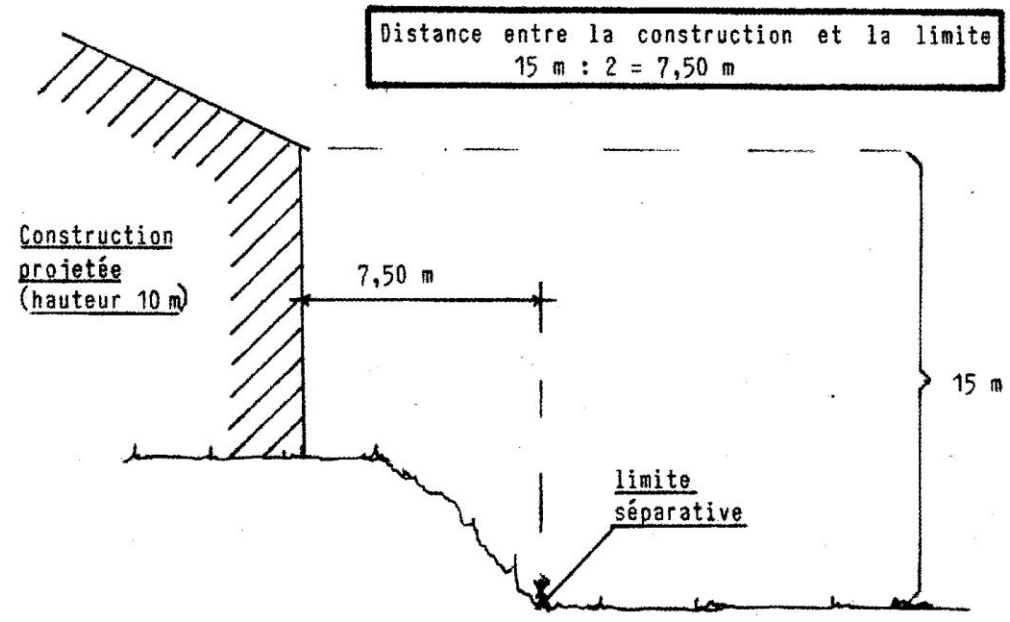
En terrain plat la distance entre la construction projetée et la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.

EXEMPLE :



En terrain accidenté la distance doit être au moins égale à la moitié de la distance entre le point le plus haut du bâtiment prévu et la limite séparative, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

EXEMPLE :



ANNEXE 2

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Le lecteur pourra utilement consulter le rapport de présentation et en particulier le chapitre « II.4.4 Typologie de l'habitat traditionnel » pour orienter ses choix architecturaux.

Les recommandations qui suivent, différentes qu'il s'agit de construction neuve ou de restauration ainsi que selon les secteurs d'implantation, visent à sauvegarder la qualité architecturale qui constitue un atout évident pour la commune.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

1. Implantation et orientation

- Bâti ancien :

L'implantation est choisie afin d'obtenir la meilleure exposition au Sud. Bâtiments longs et parallélépipédiques dont les pignons sont fréquemment orientés Est-Ouest dans des creux du terrain naturel, le faîtage étant parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau. Des implantations en L permettent de ménager des cours intérieures protégées des vents du Nord et de l'Ouest. Des implantations sur les crêtes sont toujours évitées.

- Construction neuve :

L'implantation sera choisie de façon à limiter les mouvements de terrain. L'orientation des faîtages sera choisie en fonction de celles des bâtiments existants alentour et en fonction des courbes de niveau.

- Bâtiment agricole neuf :

(réf. « mémo pour construire un bâtiment agricole de qualité » plaquette éditée entre autres par la Chambre d'agriculture de la Lozère, la DDAF, le CAUE, la DDE…)

L'implantation est choisie afin d'obtenir la meilleure exposition (ensoleillement, abri des vents dominants).

Sur un terrain en pente, il est préférable de privilégier une implantation du bâtiment en parallèle aux courbes de niveaux afin de limiter les travaux de déblais et remblais ainsi que les impacts visuels du projet.

Sur un plateau, la construction devra se fondre aux mieux dans le paysage et utilisera aux mieux les barrières végétales existantes sur le terrain afin de limiter la pollution visuelle et de protéger le bâti des intempéries.

En l'absence de végétation, l'implantation devra s'appuyer au mieux des plis ou dénivelés naturels du terrain, ce qui facilitera son insertion dans le paysage environnement.

2. Les volumes

- Bâti ancien :

Les volumes sont simples. Longs parallélépipèdes bas pour les bâtiments agricoles, plus courts et plus hauts pour les habitations. Ils sont quelque fois cassés en L ou en T pour permettre la protection contre les vents. Les accidents de toiture sont rares ou inexistants. Plusieurs bâtiments sont parfois attenants et constituent un ensemble important. Les petits volumes sont rares dans l'ensemble.

- Construction neuve :

Elles seront parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes seront toujours de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière. Les fractionnements seront évités à l'exception des L ou des T, les décrochements et accidents de toitures sont prohibés.

- Bâtiment agricole neuf :

(réf. « mémo pour construire un bâtiment agricole de qualité » plaquette éditée entre autres par la Chambre d'agriculture de la Lozère, la DDAF, le CAUE, la DDE…)

Les formes simples sont à privilégier :

- pour les bâtiments de très grande longueur, préférer découper les volumes.
- les bâtiments très hauts devront être traités avec des matériaux de bardages en pose horizontale, ce qui permettra de diminuer la hauteur visuelle de l'ensemble.

3. Les façades :

- Bâti ancien :

Les façades sont traditionnellement en pierres de granit appareillées apparentes. Les ouvertures sont ordonnancées de même taille et superposées. Les pignons et la façade Nord sont peu ou pas percés, la quasi-totalité des ouvertures se situant sur le long pan Sud.

Les façades sont animées également par des accès à l'étable constitués de portes cintrées et d'accès supérieurs au fenil par une rampe inclinée sur voûte et porche d'entrée.

- Construction neuve :

Les façades seront soit en pierre de granit laissée apparente à condition que les jointoiements soient réalisés au nu de la pierre dans la teinte de celle-ci et que les joints soient inférieurs à 1cm, soit en parpaings ou autres matériaux crépis dans un ton gris moyen à gris ocre rappelant le granit. Les crépis blancs ou clairs sont interdits.

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées) ordonnancées et si possibles rares en pignons. Les volets seront réalisés de manière traditionnelle sur cadre. Les persiennes repliables en tableau et les volets avec écharpes en Z sont interdites. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

- Bâtiment agricole neuf :

(réf. « mémo pour construire un bâtiment agricole de qualité » plaquette éditée entre autres par la Chambre d'agriculture de la Lozère, la DDAF, le CAUE, la DDE…)

Les façades pourront être en parpaings ou autres matériaux crépis dans un ton sombre. Les crépis blancs ou clairs sont interdits. Les bardages métalliques peuvent être utilisés si un travail d'harmonisation des couleurs est réalisé, cela afin de favoriser l'intégration du bâtiment dans son environnement. Le bois pourra être utilisé en façade pour les bâtiments agricoles.

4. Les toitures :

- Bâti ancien :

Les toitures sont à deux pentes symétriques d'un pourcentage d'environ 30% à 35% sans coupe, ni accident, ni lucarne.
Les couvertures sont en tuiles canal avec génoise à un rang de tuiles et deux filets, la plupart du temps uniquement sur le long pan Sud.
La torture se prolonge parfois par le préau au-dessus de l'entrée de la grange à la partie supérieure de la bâtisse.

Exceptionnellement, des toitures à 4 pentes couvertes en lauzes peuvent être recensées sur deux maisons de maîtres du 18ème siècle à Fontanes et des toitures à 4 pentes couvertes de tuiles dans les autres villages (Chabanettes).
Les cheminées comportent des souches courtes et épaisses situées près du faîtage ou à cheval sur le faîtage à l'aplomb du pignon.
Les débords de toit seront limités

- Construction neuve :

Les toits sont impérativement à deux pentes symétriques comprises entre 30 et 35% et couvertes de tuiles rondes rouges de préférence.
Les cheminées devront se situer près du faîtage ou à l'aplomb du pignon. Leur section ne sera pas inférieure à 40x60 cm ; elles seront crépies dans le ton de la maison.
Les débords de toit seront limités

- Bâtiment agricole neuf :

(réf. « mémo pour construire un bâtiment agricole de qualité » plaquette éditée entre autres par la Chambre d'agriculture de la Lozère, la DDAF, le CAUE, la DDE…)

Les couvertures ayant un impact paysager très fort, celles-ci seront d'une couleur plus foncée que les murs afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment

5. Les clôtures et murets :

- Bâti ancien :

Les parcelles sont fréquemment closes de murs de granit composés de grosses pierres plus ou moins bien appareillées le plus souvent sans joint. Ces murs jouxtent fréquemment les corps de bâtiment qu'ils prolongent. Leur hauteur varie de 0.50 à 1.50m (soutènement dans ce dernier cas).

- Construction neuve et Bâtiment agricole neuf :

Il serait souhaitable qu'à l'occasion de constructions neuves les murs anciens soient réhabilités et reconstruits. Si les murs neufs doivent être édifiés, il serait souhaitable qu'ils soient composés de pierres de granit appareillées sans joint d'une hauteur de 0.50 à 1.00m sans adjonction supplémentaire de grillage ou bois.
Dans les zones denses et moins minérales, les clôtures pourront largement faire appel également au bois et aux végétaux. Elles seront néanmoins toujours discrètes.

LES RESTAURATIONS

La restauration des bâtiments existants devra être l'occasion pour le pétitionnaire d'améliorer l'esthétique de ces derniers en supprimant tout élément ajouté à tort au cours des dernières années (par exemple balcon suspendu, souche de cheminée mal positionnée et de section insuffisante) et de retrouver l'architecture traditionnelle.

1. Les murs :

Chaque fois que l'appareillage de pierre le permettra, ces dernières seront rendues apparentes par suppression des crépis. Elles seront rejointoyées à leur nu et dans leur teinte. Au cas où les pierres ne pourraient être laissées apparentes (reprise de béton, mauvaise qualité des pierres) elles seront crépies dans un ton correspondant à la pierre soit généralement gris ocré.
Les balcons suspendus en béton ou en fer forgé seront supprimés s'ils permettent une meilleure lisibilité de la façade. Ils pourront utilement être remplacés par de petites terrasses supportées par des murs en pied.

2. Les percements :

Les formes et tailles traditionnelles des fenêtres seront maintenues chaque fois que cela sera possible. En cas d'agrandissement, les formes resteront plus hautes que larges (à l'exception des baies vitrées) et les dimensions devront rester en proportion avec les dimensions de la façade et le volume du bâtiment. Les volets seront de type traditionnel sur cadre. Ils remplaceront chaque fois que cela sera possible les persiennes repliables en tableau et les volets avec écharpes en Z.

3. Les toitures et couvertures :

Les caractéristiques initiales des toitures seront maintenues (2 ou 4 pentes). Aucun accident nouveau de toiture ne sera créé.
Les pentes initiales seront conservées. En cas de réfection de toiture, Les débords de toit seront limités.
Les souches de cheminées seront réalisées en section de 40x60 cm. Elles seront placées près du faîtage. Les souches existantes de section trop petite ou mal disposées sur le toit pourront utilement être déplacées à cette occasion.

4. Les clôtures :

Les clôtures traditionnelles en murs de granit seront réhabilitées à l'occasion de toute restauration. Leur jointoiement sera évité si leur état le permet.

ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES des SECTEURS AUO

1. Implantation et orientation

L'implantation sera choisie de façon à limiter les mouvements de terrain. L'orientation des faîtages sera choisie en fonction de celles des bâtiments existants alentour et en fonction des courbes de niveau.

2. Les volumes

Elles seront parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes seront toujours de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière. Les fractionnements seront évités à l'exception des L ou des T, les décrochements et accidents de toitures sont prohibés.

3. Les façades :

Les façades seront de préférence soit en pierre de granit laissée apparente à condition que les jointoiements soient réalisés au nu de la pierre dans la teinte de celle-ci et que les joints soient inférieurs à 1cm, soit en parpaings ou autres matériaux crépis dans un ton gris moyen à gris ocre rappelant le granit. Les crépis blancs ou clairs sont interdits.
Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées) ordonnancées et si possibles rares en pignons. Les volets seront réalisés de préférence de manière traditionnelle sur cadre. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

4. Les toitures :

Les toits sont impérativement à deux pentes symétriques comprises entre 30 et 35% et couvertes de tuiles rondes rouges de préférence.
Les cheminées devront se situer près du faîtage ou à l'aplomb du pignon. Leur section ne sera pas inférieure à 40x60 cm ; elles seront crépies dans le ton de la maison.
Les débords de toit seront limités.

5. Les clôtures et murets :

Les parcelles sont fréquemment closes de murs de granit composés de grosses pierres plus ou moins bien appareillées le plus souvent sans joint. Ces murs jouxtent fréquemment les corps de bâtiment qu'ils prolongent. Leur hauteur varie de 0.50 à 1.50m (soutènement dans ce dernier cas).

Il serait souhaitable qu'à l'occasion de constructions neuves les murs anciens soient réhabilités et reconstruits. Si les murs neufs doivent être édifiés, il serait souhaitable qu'ils soient composés de pierres de granit appareillées sans joint d'une hauteur de 0.50 à 1.00m sans adjonction supplémentaire de grillage ou bois.
Dans les zones denses et moins minérales, les clôtures pourront largement faire appel également au bois et aux végétaux. Elles seront néanmoins toujours discrètes.

LES ABORDS

Un bâtiment avec un environnement immédiat chaotique perd toute sa valeur et renvoie une image négative et négligée de l'exploitation.

Les **abords sont un point très important dans la réussite du projet,** d'autant plus si une activité d'accueil à la ferme doit être développée. Un bâtiment agricole, certes est avant tout un outil de travail et les abords sont nécessaires mais ils ont aussi un très grand impact visuel. Le soin apporté à leur **traitement et finition** garantit la réussite de la réalisation. Avoir des abords soignés est tout aussi agréable pour l'exploitant qui y vit toute l'année, que pour le passant et démontre une certaine **qualité de vie et de production.**

Ainsi, par exemple, traiter le sol des cheminements des engins agricoles, en préférant la grave ou la grave-ciment, afin d'éviter les déformations dues à l'usage.

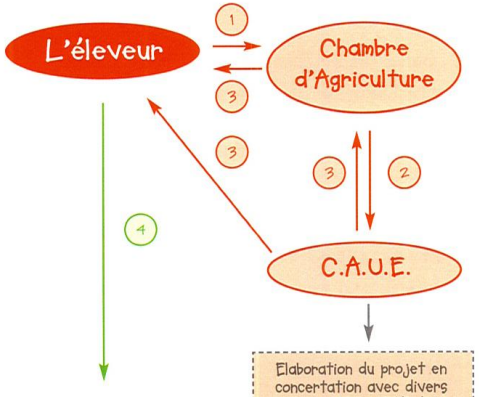
Maintenir si possible, la **végétation** et la conforter en privilégiant les essences locales.

La **zone de stockage ou d'entrepôt** extérieure sera placée si possible derrière un écran végétal ou à l'écart des voies de passage, pour ne pas être perceptible.

Enfin, un petit espace d'agrément avec quelques fleurs égayent toujours les lieux !

St-Julien-du-Tournel

LE CHEMINEMENT d'un PROJET de BÂTIMENT AGRICOLE



Dépôt de la demande de permis de construire. Instruction par le service instructeur. Décision

Contacts utiles :

- **Chambre d'Agriculture - Tél. 04 66 65 62 00**
- **DDAF - Tél. 04 66 49 45 00**
- **CAUE - Tél. 04 66 49 06 55**
- **DDE - Tél. 04 66 49 41 00**

Imprimerie des 4 - 04 66 32 10 48

LOZÈRE

La Bataille de Grandrieu

MÉMO

pour construire un bâtiment agricole de qualité

ANNEXE 4

L'agriculture façonne le paysage, le modèle, valorise la richesse du sol. Chaque paysage ainsi créé est identitaire d'un territoire, d'une culture et d'un savoir-faire ; il en est de même pour l'architecture. Tout comme l'activité humaine, elle dessine le paysage, c'est pourquoi il est important de veiller à sa bonne intégration.
L'espace, la nature deviennent des valeurs de plus en plus précieuses où les bâtiments agricoles doivent s'insérer le mieux possible car ils sont aussi et surtout le reflet du travail agricole et d'une exploitation.

IMPLANTATION ET PAYSAGE

Lors du choix du terrain, il convient de vérifier les différentes possibilités de raccords aux réseaux, de desserte depuis le domaine public et d'opter pour une exposition judicieuse (ensoleillée et/ou à l'abri des vents dominants).

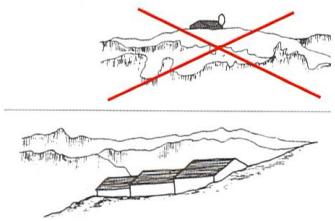
Sur un terrain en pente, il est préférable d'implanter le bâtiment **parallèlement aux courbes de niveaux**, car cela limitera les travaux de déblais/remblais et diminuera également l'impact visuel du projet.

Sur un plateau, le bâtiment essayera de se fondre le plus possible dans le paysage et **utilisera** en particulier les **éléments végétaux existants** qui, au delà de leur effet esthétique, protégeront davantage le bâtiment des intempéries.

En l'absence de végétation existante, il convient d'**utiliser** au mieux un **pli de terrain ou un dénivelé du sol**, pour obtenir la meilleure insertion possible.

Un bâtiment agricole n'est pas une construction anodine. Il marque le paysage durablement aussi, il convient d'**éviter des implantations en ligne de crête** où l'impact paysager est le plus fort et où le bâtiment sera le plus exposé aux intempéries.

Implantation en crête à éviter



LA CONCEPTION DU BÂTIMENT

Il convient de réfléchir au bâtiment lui-même : sa taille, l'organisation des circulations autour du ou des bâtiments, prévoir des possibilités d'extensions, les matériaux, les aménagements extérieurs.

Les formes simples sont à privilégier.

Pour les bâtiments de très grande longueur, il est préférable de découper les volumes.

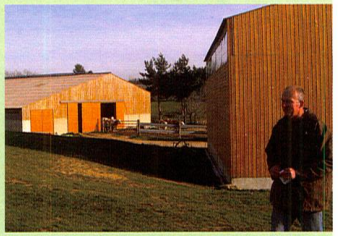
Pour des bâtiments très hauts, travailler avec des matériaux de bardages en pose horizontale qui permettent de diminuer la hauteur visuelle de ceux-ci.

Dès la conception également, prévoir des **aires de manœuvre limitées aux entrées des bâtiments.**

Les **tunnels** sont à proscrire dans les situations de co-visibilité du bâti ancien et plus généralement dans les espaces ouverts.

Rencontre avec Jean-Yves Jourdan,
éleveur bovin-lait à la Bataille de Grandrieu (48)

"Le premier but recherché dans la construction de mon bâtiment était la fonctionnalité. J'ai construit le bâtiment de stabulation en 1998 puis la grange en 2001. Mes conditions de travail se sont nettement améliorées car la stabulation sur caillebotis ou paille me donne beaucoup moins de travail. Le fonctionnement de la salle de traite dont je n'arrivais pas au départ à concevoir l'agencement est beaucoup plus facile.



Il ne faut pas hésiter à aller voir un conseiller.
Avoir choisi du bois est finalement important car le bâtiment n'est pas humide et l'ambiance, tant pour les animaux que pour nous, est très agréable. On se plait à venir travailler ici, même l'hiver car il ne gèle pas à l'intérieur, il n'y a pas de condensation, même par grand froid.
Le bâtiment est sain et plus joli, plus esthétique à regarder, alors quand le constructeur m'a montré une simulation en bac acier pour la grange, je lui ai dit : tu ne vas pas me mettre cette casserole au milieu du pré ? surtout à côté de l'autre bâtiment en bois. La simulation en bois par contre m'a plu de suite".

Remerciements à M. Jean-Yves Jourdan pour sa collaboration.

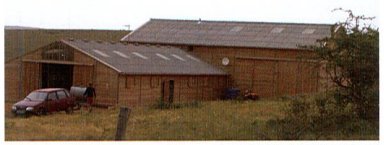
◆ Les matériaux

Il est important de **veiller à leur mise en œuvre et à leur finition.**

- **Le bois :** matériau naturel, sain et confortable est à privilégier, sa souplesse d'utilisation permet des modifications et des extensions aisées.

- **Les bardages métalliques :** différents types de pose des bardages et coloris existent (veiller à travailler en harmonie de couleurs).

- **Les parpaings :** ils seront revêtus soit d'un bardage bois, soit d'un enduit de teinte sombre.



La Citerne - Causse Méjean

◆ Les couleurs

Les couleurs seront de teintes relativement **foncées et mates**, se rapprochant des valeurs naturelles du site du projet.

Les **couvertures** ayant un impact paysager très fort, il convient que celles-ci soient d'une couleur **plus foncée que les murs** afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment.

Graniboules - Le Fau de Peyre

QUELQUES CONSEILS

– **Dans les paysages ouverts et paysages construits**

Les terrains devront être plantés et un soin tout particulier sera apporté à l'insertion paysagère et architecturale du projet.

– **Pour les constructions mixtes**

Le positionnement des différents matériaux doit être **judicieusement choisi** pour créer une architecture de qualité.

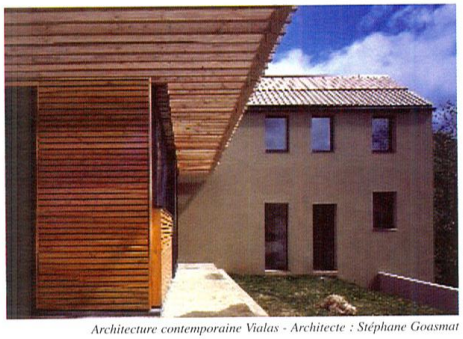


Photo : Stéphane Goasmat

Architecture contemporaine Vialas - Architecte : Stéphane Goasmat

– **Pour les façades**

Il est préférable de laisser le bois dans sa teinte naturelle ou d'opter pour une peinture foncée et mate ou couleur pierre. On peut aussi réaliser sur une ossature bois, un enduit à base de mortier de chaux et de teinte foncée.

L'emploi d'un **vernis polyuréthane** est à **éviter.**

– **Pour les couvertures**

Les débords de toitures devront être **réduits** au strict minimum et **sans pannes apparentes** pour les constructions à ossature.

Lauzes, ardoises, tuiles, bardeaux de bois, zinc, cuivre… à choisir selon l'environnement bâti immédiat. Les capteurs solaires sont à intégrer de manière judicieuse.

– **Pour les menuiseries**

Il est préférable d'opter pour le bois de couleur naturelle ou pour des menuiseries en aluminium ou PVC de couleur foncée.

Les volets roulants de couleur foncée sont aussi possibles pour les constructions en bardage.

Les **volets battants** en **PVC** ne seront **pas acceptés.**

La **couleur blanche** est à **proscrire pour les ouvertures** (fenêtres, volets, portes de garages).

– **Pour les murs de soubassement**

Éviter les fausses pierres de placage et travailler plutôt avec des rythmes verticaux.

Veiller à ce que la **construction ne paraisse pas posée** sur un massif en béton.

– **Pour les garde-corps et balustrades**

Éviter les décorations types «savoyardes», **préférer les formes simples** et **épurées** ou **droites,** en bois ou métal.

Préférer le bois lozérien
pour notamment limiter la consommation d'énergie dans le transport.

Pour vous accompagner dans votre projet de construction bois, les architectes-conseil se tiennent à votre disposition.

Contacts utiles
- DDE - Tél : 04 66 49 41 85
- CAUE - Tél : 04 66 49 06 55
- SDAP - Tél : 04 66 49 19 13

Autres informations
www.caue-lozere.fr

Publication : mai 2008 / Imprimerie des 4 - 04 66 32 10 48

Tous nos remerciements aux architectes de Lozère pour leur collaboration.

LOZÈRE

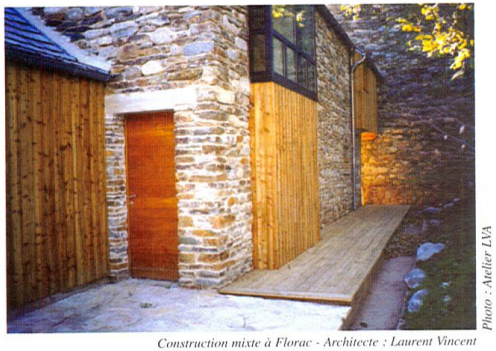


Photo : Atelier LVA

Construction mixte à Florac - Architecte : Laurent Vincent

MÉMO
pour construire une maison bois

L'architecture lozérienne a toujours été minérale, soigneusement ancrée dans le sol et son environnement. Aujourd'hui, la construction bois fait son apparition. Elle est favorisée par les préoccupations de développement durable. Le bois est en effet une ressource renouvelable disponible dans le département. L'exploitation de la forêt et l'utilisation du bois qui en est extrait, notamment pour la construction, favorisent le stockage du carbone et participent ainsi de la maîtrise des gaz à effet de serre.
Cette plaquette veut vous apporter quelques conseils pour que l'architecture bois puisse être un formidable outil de création tout en préservant l'harmonie de nos villages et paysages.

QUELLE MAISON DANS QUEL PAYSAGE ?

Tout projet de construction de maison individuelle dépend de son environnement paysager. Pour ce qui est du bois, seuls les chalets* sont à proscrire sur l'ensemble du département.

La volumétrie, élément primordial de l'architecture traditionnelle ou contemporaine, doit veiller à utiliser des formes simples, emboîtées le cas échéant, en accord avec la morphologie des lieux de montagne.

◆ Les paysages fermés

Ce sont des milieux naturels boisés et sans ouverture sur de grands espaces. Ils sont situés à l'extérieur d'un bourg et sans co-visibilité avec le bâti existant.

Sous réserve de la constructibilité de la parcelle, dans un paysage fermé, tout type de maison bois peut être autorisé, excepté les chalets.

Maison en bardage bois, La Salle Prunet - Architecte : J.M. Priam, Le Compas dans l'œil

◆ Les paysages ouverts

Il s'agit de milieux naturels ouverts situés non loin d'espaces bâtis mais sans co-visibilité avec du bâti traditionnel ou ancien.
Dans ce type de paysage, seules les constructions en **madrier, à ossature bois ou mixte*** peuvent être retenues si elles ne comportent **pas de rondins ou de fustes*.**

◆ Les paysages construits

On en distingue deux types.

– **Le bâti identitaire :** *Ce sont les villages typiques de Lozère caractérisés par une homogénéité des volumes et matériaux.*

Construction mixte, La Capelle - Architecte : Marie-Claire Bessin

Dans ces villages, seules les constructions en **ossature bois avec parement minéral** doivent être retenues.
Pour les constructions en bois mixte ou faisant appel au parement bois, il est vivement conseillé de soumettre le projet à l'architecte-conseil avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire.

Dans les périmètres protégés, il est vivement conseillé de présenter le projet en amont au S.D.A.P.

– **Le bâti classique :** *Ce sont des quartiers où se mêle du bâti ancien et récent, y compris les lotissements.*

Seules les constructions à **parement bois ou mixte*** doivent être retenues, avec une véritable intégration au milieu environnant.

Pour les constructions en madrier*, il est vivement conseillé de soumettre au préalable le projet à l'architecte-conseil.

◆ Cas particuliers

Les constructions possédant une architecture contemporaine seront étudiées au cas par cas et pourront déroger à ces règles des constructions dites «traditionnelles».

*** LEXIQUE :**

Construction mixte : construction alliant plusieurs matériaux différents ; exemples : pierre et bois ; pierre et métal.

Construction en fuste : en rondins partiellement équarris.

Construction en madrier : en poutres rectangulaires de forte section.

Chalet : construction ayant notamment des façades pignons avec de nombreuses ouvertures, des balcons saillants et des avancées de toiture.

Type de construction / Typologie paysagère		Construction mixte	Construction à ossature bois			Madriers	Rondins ou fustes
			Parement pierre	Enduit	Bardage bois		
Paysages fermés		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Paysages ouverts		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
Paysages construits	Bâti classique	OUI	OUI	OUI	OUI	Éventuellement	NON
	Bâti identitaire	Éventuellement	OUI	OUI	Éventuellement	NON	NON
Les chalets sont à proscrire sur l'ensemble du département							